

**AB Ekerö Bostäder**  
**Org nr 556519-3645**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- kassaflödesanalys	12
- noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

*Handwritten notes:*  
W  
14  
L  
14  
SW  
14

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet år 1996. Tidigare bedrevs verksamheten i stiftelseform.

Verksamheten bedrivs i Ekerö kommun, och omfattar att inom Ekerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheterna ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

### Ägarförhållanden

Samtliga aktier i bolaget ägs av Ekerö kommun.

### Verksamheten under räkenskapsåret

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ekerö Bostäder lämnar följande redogörelse för verksamheten under 2014.

### Styrelsearbetet

Styrelsens *ordinarie* ledamöter är:

Ingemar Hertz (m)	Ordförande
Stefan Wåhlin (fp)	Vice ordförande
Ulric Andersen (s)	2:e vice ordförande
Nicke Björling (m)	Ledamot
Krister Skånberg (mp)	Ledamot
Lars-Olof Laurén (m)	Ledamot
Thomas Swenson (kd)	Ledamot

Styrelsens *suppleanter* är:

Dan Melin (fp)  
Elisabeth Palm (s)  
Thomas Sjökvist (m)  
Hans Noreen (m)  
Martin Hamberg (c)  
Lotta Claussnitzer (m)  
Björn Osberg (mp)

Handwritten notes in blue ink, including initials and numbers: "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49", "50", "51", "52", "53", "54", "55", "56", "57", "58", "59", "60", "61", "62", "63", "64", "65", "66", "67", "68", "69", "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81", "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100".

*Verkställande direktör:*

Mats Viker

*Vice verkställande direktör:*

Mårten Ohlsson

*Revisor:*

Christer Eriksson T o m 2014-05

Lars Wallén Fr o m 2014-06

*Revisorssuppleant:*

Thomas Gustavsson

*Lekmannarevisorer:*

Gunilla Jerlinger (s)

Kjell O Johansson (m)

*Lekmannarevisorssuppleanter:*

Jan Henriksson (m)

Under året har styrelsen avhållit elva protokollförda sammanträden.

En styrelsekonferens genomfördes 13 - 14 november då formerna för framtida nyproduktion diskuterades.

Styrelsen verkar inom ramen för bolagsordning och ägardirektiv vilka är grundläggande för företagets verksamhet.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "M W", "K J", "J H", and "T J".

## Verksamhet

Hyresförhandlingarna resulterade i en justering av bostadshyrorna med 1,65 % från 2014-02-01.

Under året har bolaget fortsatt sitt arbete med planerat underhåll enligt upprättad långtidsplan. Stambyten och badrumsrenoveringar har genomförts i två huskroppar på Fårhagsplan samt 6 st lägenheter på Söderströms väg. På Fårhagsplan har det genomförts takbyte och isolering för två hus på Fårhagsplan. På Dragonvägen har återstående fasadrenovering utförts. På Dragonvägen har bergvärme installerats vilket innebär att den sista större oljepannan tas ur bruk. Samtliga soprum på Ångbåtsvägen har stängts under året och en ny miljöstation har byggts, kvarstår att bygga två st underjordsbehållare i början av 2015. Fibernät har installerats till alla lägenheter på Gustavavägen, Fårhagsplan samt Söderströms väg.

Under året har bolaget sålt Lisselby brandstation, Lovögården samt Svartsjö 1:53 (Hästhagen). Inga bostadsrätter har sålts under året. Bolaget förvärvade fastigheten Stockby 2:170 (ICA-tomten) per 1 september 2014.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende hyreshöjning per 1 januari 2015 genomfördes i god anda och en gemensam överenskommelse med den lokala förhandlingsdelegationen kunde träffas i december 2014. Emellertid stoppade Hyresgästföreningen Stockholm den nådda överenskommelsen.

Detaljplanen för området vid Wrangels väg vann efter överklaganden laga kraft 2014-09-23. Detaljplanen medför möjlighet för AB Ekerö Bostäder att uppföra ca 65 nya bostäder på bolagets mark. Köpekontrakt har sedan tidigare tecknats med AB Borätt som medför att AB Ekerö Bostäder säljer mark på vilken AB Borätt kan uppföra ca 120 bostadsrätter. Första spadtag har tagit i december för byggnation av ett nytt parkeringshus på Wrangels väg, för att bereda plats för exploateringen inom detaljplanen. Projektledningsorganisation för Ekerö Bostäders husbyggnation har handlats upp under året.

Bolaget har under året fått s.k. planbesked från kommunen avseende ny planläggning för nya hyresrätter för tre st av bolagets fastigheter, Ekuddsvägen, Fårhagsplan och Herman Palms plan. Dessutom har ytterligare en begäran om planbesked, Ekebyhov, lämnats in för beslut i kommunstyrelsen i mars 2015. Bolaget har dessutom tecknat ett planavtal avseende fastigheten Tappsund 1:61(Ångbåtsvägen) avseende planläggning för nya hyreslägenheter.

Bolaget har under året tagit fram en ny affärsidé, en vision för år 2020 samt långsiktiga mål för år 2020, och implementerat dessa i den dagliga verksamheten.

Bolaget har under året bytt logotype och grafisk profil. Under året öppnade bolaget en egen Facebooksida för att snabbare nå ut till bolagets hyresgäster. Ett lyckat pilotförsök med ett hyresgästevent genomfördes på Ekebyhov, vilket kommer följas av övriga områden 2015.

Under året har en ny Arbetsmiljöplan arbetats fram. Bolagets styrelse har beslutat om attestinstruktion, plan för lika rättigheter och möjligheter samt etisk policy.

Handwritten notes in blue ink, including initials and numbers: "14 W 13", "14", "13", "14", "13", "14", "13".

Från 1 september verkar Vd tillika som Chef för Ekerö kommuns Fastighetskontor.

### **Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång**

2015-02-05 gav Hyresgästföreningen Stockholm ok till ny justering av bostadshyrorna med 1,05 % från 2015-01-01. Det var exakt samma uppgörelse bolaget och den lokala förhandlingsdelegationen kommit fram till två månader tidigare, vilken stoppades av Hyresgästföreningen Stockholm.

I februari 2015 flyttade Fastighetskontorets personal samman med bolagets personal i lokalerna på Bryggavägen.

Bolaget har per 1 januari 2015 utökat organisationen med en fastighetsförvaltare i syfte att ytterligare höja kvaliteten på förvaltningsverksamheten.

I början av 2015 har bolagets telefonväxel och felanmälan övergått till Ekerö Direkt, Ekerö kommuns kontaktcenter.

### **Risker i verksamheten**

En av de väsentligaste riskerna avser räntenivåer på bolagets finansiering. Denna risk analyseras konstant och styrs genom bolagets finanspolicy.

En annan potentiell risk är felaktiga bedömningar avseende kostnader för stora utvecklingsprojekt såsom nybyggnation av Wrangels väg. Noggrann projektering och kostnadsstyrning av dessa projekt är därför av stor vikt.

### **Framtida utveckling**

Nybyggnation av ca 65 nya lägenheter påbörjas på Wrangels väg under 2015 med färdigställande under 2017.

Bolaget är involverat i nya planlägningsprocesser avseende Ekuddsvägen, Ekebyhov, Fårhagsplan, Herman Palms plan och Ångbåtsvägen, med möjlig planläggning av 275-330 lägenheter.

Dessutom följer bolaget marknaden för att om möjligt erhålla möjligheter till att skapa ännu fler byggrätter för framtiden.

Försäljning av mindre och perifera fastigheter kan bli aktuella att genomföra under 2015.

M  
L  
W  
B  
T  
R  
J  
K

Resultatet för 2014 var högre än föregående år, till stor del på grund av realisationsvinster vid försäljning av ett antal mindre fastigheter. Resultatet före reavinster var i nivå med föregående år. Framöver förväntas nivån för resultat före reavinster ytterligare höjas något. Fortsatta försäljningar av fastigheter bör leda till ytterligare reavinster, dock inte i samma nivå som 2014.

### Miljöpåverkan

Bolagets påverkan på miljön utgörs främst av utsläpp av växthusgaser till följd av förbrukning av el, värme och vatten i de ägda fastigheterna. Bolaget arbetar kontinuerligt med att sänka energiförbrukningen för respektive objekt.

Bolaget är anslutet till SABO´s s.k. Skåneinitiativ med målsättning att sänka energiförbrukningen av köpt energi under perioden 2007 - 2016 med 20 %. Preliminära beräkningar visar att bolaget till och med 2014 har sänkt sin förbrukning med ca 13 %.

För större byggprojekt kommer separata projektpassade miljöplaner och miljöprogram upprättas.

### Försäljning

Nettoomsättningen har under året uppgått till 79 846 (78 911) tkr, vilket är en ökning med 1,2 % jämfört med föregående år. Detta kan hänföras till hyreshöjningen med 1,65 % fr o m 2014-02-01 samt ökad försäljning av administrativa tjänster, det har dock motverkats av att fastighetsbeståndet minskat under året.

### Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har uppgått till 32 511 (18 406) tkr, de största insatserna omfattar inköp av fastigheten Herman Palms Plan om 8 200 tkr, pågående badrums- och stamreovering på Fårhagsplan om 7 459 tkr samt pågående takbyte på samma område om 5 416 tkr.

Investeringar i inventarier har uppgått till 171 (1 023) tkr.

### Flerårsjämförelse

2014      2013      2012      2011      2010

*Handwritten notes:*  
TK  
2  
EN  
/h  
W  
10  
10

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	79 846	78 911	77 794	74 327	70 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	12 645	3 228	5 707	-225	3 543
Antal anställda, st	11	9	9	8	8
Soliditet, %	11,8	10,2	9,8	8,6	9,2
Justerad soliditet %	45,5	43,8	41,5	36,8	36,8
Avkastning på totalt kapital %	3,1	3,3	4,1	3,4	3,3
Fastigheternas direktavkastning, %	5,8	5,5	6,3	5,6	5,6
Bruttoränta, %	2,7	3,2	3,6	4,0	3,8
Förbrukning värme kWh/kvm	123,2	135,9	140,2	128,3	149,3
Förbrukning fastighetsel kWh/kvm	18,6	20,1	20,6	20,3	22,0
Förbrukning vatten kbm/kvm	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Kronor

Balanserade vinstmedel	38 292 169
Årets vinst	<u>9 854 788</u>
	<u>48 146 957</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 178 kr per aktie, totalt	1 780 000
i ny räkning överförs	<u>46 366 957</u>
	<u>48 146 957</u>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kapitlet 3 § Aktiebolagslagen. Det finns full täckning för det bundna kapitalet och utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risker ställer på det bundna egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets soliditet kommer efter utdelningen att uppgå till 11,5 %.

### Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 12 645 tkr, vilket är en stor förbättring jämfört med föregående år. Den största orsaken till förändringen är högre realisationsvinst vid

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ks W", "K.B", and "Jh".*

försäljning av fastigheter.

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

*Handwritten notes in blue ink:*  
m  
L R W  
2 SW 1/2 NB



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hysesintäkter	2	76 503	76 195
Försäljning värme		2 548	2 428
Övriga rörelseintäkter	3	<u>795</u>	<u>288</u>
<b>Summa intäkter</b>		<b>79 846</b>	<b>78 911</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel		-5 281	-5 714
Reparationer		-3 897	-3 396
Underhåll		-9 405	-10 305
Taxebundna utgifter		-7 329	-7 028
Uppvärmning		-7 262	-7 875
Diverse fastighetskostnader		-1 986	-1 971
Avgifter BRF Ekeby och Bruket		-815	-810
Fastighetsskatt		-1 108	-1 089
Övriga rörelsekostnader	4, 5, 6	-6 069	-5 948
Personalkostnader	7, 8	-8 069	-8 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	<u>-13 195</u>	<u>-10 503</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-64 416</b>	<b>-62 776</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 430</b>	<b>16 135</b>
<b>Jämförelsestörande poster</b>			
Resultat från försäljning av fastigheter	12	9 492	-
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11	-	1 496
Övriga ränteintäkter	13	128	170
Räntekostnader	14	-11 318	-13 485
Borgensavgifter		<u>-1 087</u>	<u>-1 088</u>
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-12 277</b>	<b>-12 907</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 645</b>	<b>3 228</b>
Skatt på årets resultat	15	<u>-2 790</u>	<u>-724</u>
<b>Årets vinst</b>		<b><u>9 855</u></b>	<b><u>2 504</u></b>

*Handwritten notes:*  
 W  
 K  
 P  
 H  
 2014

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9, 16	480 575	470 962
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	313	305
Inventarier	10	1 372	1 652
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	18	<u>19 690</u>	<u>16 255</u>
		<u>501 950</u>	<u>489 174</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	637	637
Andelar i intresseföretag	19	<u>40</u>	<u>40</u>
		<u>677</u>	<u>677</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>502 627</u>	<u>489 851</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		762	169
Skattefordringar		261	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	<u>2 221</u>	<u>2 049</u>
		<u>3 244</u>	<u>2 292</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>2 189</u>	<u>3 685</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 433</u>	<u>5 977</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>508 060</u>	<u>495 828</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		38 292	35 918
Årets vinst		<u>9 855</u>	<u>2 504</u>
		<u>48 147</u>	<u>38 422</u>

Handwritten notes in blue ink:

W  
H  
K  
B  
H  
H

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>60 147</u>	<u>50 422</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	15	<u>14 430</u>	<u>11 640</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>14 430</u>	<u>11 640</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>414 000</u>	<u>416 400</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>414 000</u>	<u>416 400</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	22	2 400	2 400
Leverantörsskulder		6 375	6 522
Skulder till Ekerö kommun		1 289	585
Övriga kortfristiga skulder		64	1 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>9 355</u>	<u>6 731</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>19 483</u>	<u>17 366</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>508 060</u>	<u>495 828</u>
<b>Ställda panter</b>	24	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	25	98	86

*Handwritten notes:*  
 R  
 W  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalningar från kunder	80 792	78 981
Utbetalningar till leverantörer och anställda	<u>-49 838</u>	<u>-50 884</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före</b>		
<b>betalda räntor och inkomstskatter</b>	30 954	28 097
Erhållen ränta	128	170
Erlagd ränta och borgensavgift	-12 276	-14 873
Betald skatt	<u>-1 295</u>	<u>-1 064</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	17 511	12 330
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-32 760	-19 430
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	<u>16 283</u>	<u>1 541</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-16 477	-17 889
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-2 400	-1 200
Utbetald utdelning	<u>-130</u>	<u>-600</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-2 530	-1 800
<b>Årets kassaflöde</b>	-1 496	-7 359
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>3 685</u>	<u>11 044</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 189</u>	<u>3 685</u>

W  
ut  
2014

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K 3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K 2) och BFNAR 2012:1 (K 3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K 3:s kapitel 35. AB Ekerö Bostäder är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K 3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Skillnaden i redovisningsprincip mellan år 2013 och 2014 är att redovisning nu fullt ut sker enligt komponentmetoden för byggnader, vilket innebär att byggnadernas bokförda värde fördelas på olika komponenter och skrivs av över respektive livslängd, och utbyte av väsentliga komponenter redovisas över balansräkningen i stället för att kostnadsföras som underhåll.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

u lt w  
R  
2 0 1 h

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader redovisas från och med 2014 enligt komponentmetoden, utbyte av väsentliga beståndsdelar redovisas som tillgång och utbyte av mindre beståndsdelar som kostnad. Utgifter för reparation och löpande underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningsperioder tillämpas för de olika komponenterna:

Byggnadsstomme och stomkompletteringar	100 år
Fasader och balkonger, ventilation	40-50 år
Värmeledningar, elledningar	50 år
VA-ledningar, badrum, värmearmaturer, yttertak, fönster, köksinredning	40 år
Hissar	30 år
Elarmaturer	25 år
Värmecentral, undercentral	20 år
Inre ytskikt, vitvaror, restpost	100 år

## Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor.

Statligt stöd som hänförs till kostnader skjuts upp och intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera.

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

## Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt sk direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten och
- finansieringsverksamheten.

M  
LE  
R  
R  
R  
R



**Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bostäder	71 368	70 790
Lokaler	3 071	3 373
Garage	1 213	1 178
Bilplatser	845	839
Tillval	864	724
Övrigt	22	24
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-447	-259
Garage	-31	-18
Bilplatser	-152	-141
Övrigt	-5	-3
Hyresreduktioner	<u>-245</u>	<u>-311</u>
<b>Summa intäkter</b>	76 503	76 196

Nominella värdet av framtida hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

Förfaller inom 1 år	22 054
(varav bostadshyror för 3 månader)	18 454)
Förfaller mellan 1 - 5 år	5 046
Förfaller senare än 5 år	485

**Not 3 Övriga intäkters fördelning**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
I Övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Återvunna fordringar	36	23
Försäljning administrativa tjänster	660	133
Övriga ersättningar och intäkter	<u>99</u>	<u>132</u>
Summa	<u>795</u>	<u>288</u>

**Not 4 Ersättning till revisorerna**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Osborne Revision AB / PWC</b>		
Revisionsuppdrag	-160	-146





	<u>2014</u>	<u>2013</u>
kundfordringar samt inkassokostnader		
IT-tjänster	-561	-700
Advokatkostnader	-103	-
Konsultarvoden	-1 434	-2 098
Utrangeringsavdrag	-141	-263
Övriga rörelsekostnader	<u>-1 413</u>	<u>-1 290</u>
Summa	-6 069	-5 948

### Not 7 Avgångsvederlag

VD och styrelsen har inga avtal om avgångsvederlag utöver VD:s uppsägningstid om 12 månader från företagets sida och 6 månader från VD:s sida.

### Not 8 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Medeltalet anställda</b>		
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	5	4
Män	<u>6</u>	<u>5</u>
Totalt	<u>11</u>	<u>9</u>

### Löner och ersättningar

Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	-1 310	-1 293
Övriga anställda	<u>-4 375</u>	<u>-3 964</u>
Totala löner och ersättningar	<u>-5 685</u>	<u>-5 257</u>

Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 779	-1 680
---------------------------------------	--------	--------

### Pensionskostnader

Verkställande direktör	-224	-389
Övriga anställda	<u>-301</u>	<u>-293</u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>-7 989</u>	<u>-7 619</u>

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

*Handwritten notes:*  
 14 W  
 4 B  
 2 SW / h

	2014		2013	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	7	100 %	7	100 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	100 %	1	100 %

**Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar**

Byggnader och dess beståndsdelar (komponenter) har avskrivits med 1-5% av anskaffningsvärdena enligt not 1. Markanläggningar har avskrivits med 5% av anskaffningsvärdena.

**Byggnader**

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	516 323	499 447
Byggnader, årets anskaffningar	24 377	17 260
Avgår anskaffningsvärde på sålda eller utrangerade delar	-5 646	-384
Avgår investeringsbidrag	-735	-735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108 287	-98 603
Avgår avskrivningar på sålda eller utrangerade delar	1 492	121
Årets avskrivning	-12 291	-9 806
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>415 233</b>	<b>407 300</b>

**Mark**

Ingående anskaffningsvärde	58 251	58 251
Årets anskaffningar	4 504	-
Avgår anskaffningsvärde på sålda delar	-2 617	-
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>60 139</b>	<b>58 251</b>

**Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	7 460	7 045
Årets anskaffningar	195	415
Avgår anskaffningsvärde på såld markanläggning	-26	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 049	-1 695
Avgår avskrivningar på såld markanläggning	6	-
Årets avskrivningar	-381	-354
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>5 204</b>	<b>5 411</b>

**Utgående bokfört värde för Byggnader, mark och markanläggningar**

480 576                      470 962

*Handwritten notes:*  
W  
14  
lt  
2  
Rn  
26

**Not 10 Inventarier**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<p>Avskrivningar på inventarier har gjorts enligt linjär metod. De tillämpade livslängderna är för fordon 5-8 år, kontorsinventarier 3-10 år och för övriga inventarier 5-10 år.</p>		
Ingående anskaffningsvärden	7 221	6 197
Årets förändringar		
-Inköp	<u>171</u>	<u>1 024</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 392	7 221
Ingående avskrivningar	-5 569	-5 226
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-451</u>	<u>-343</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 020	-5 569
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 372</u>	<u>1 652</u>

**Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Realisationsresultat vid försäljning av bostadsrätter	-	<u>1 496</u>
Summa	<u>0</u>	<u>1 496</u>

**Not 12 Resultat från försäljning av fastighet och mark**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Realisationsresultat vid försäljning av fastigheter	<u>9 492</u>	-
Summa	9 492	0

**Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ränteintäkter bank	29	120
Ränteintäkter kundfordringar	<u>99</u>	<u>51</u>
Summa	<u>128</u>	<u>171</u>

*Handwritten notes in blue ink:*  
14 14 W 10  
2014 14

## Not 14 Räntekostnader

Bolagets intäkter och kassaflöde från rörelsen är i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknadsmässiga räntenivåer. Bolaget innehar inga väsentliga räntebärande tillgångar. Bolaget lånar i huvudsak till rörlig ränta och använder ränteswappar som kassaflödessäkringar av framtida räntebetalningar.

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader.

Marknadsvärdesförändringen under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K 3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning.

Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick till -28 248 (-8 956) tkr.

## Not 15 Uppskjuten skatt

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Uppskjuten skatt uppkommer då skattemässiga avskrivningar på fastigheter överstiger bokföringsmässiga avskrivningar.		
Skattemässigt restvärde fastigheter	429 059	433 731
Bokfört värde fastigheter	-500 265	-487 217
Skattepliktig skillnad	-71 206	-53 486
Uppskjuten skatteskuld (22 %)	-15 665	-11 767
Sparade förlustavdrag	5 547	577
Uppskjuten skattefordran (22 %)	1 235	127
<b>Nettoskuld</b>	<b>-14 430</b>	<b>-11 640</b>
Skatt på årets resultat:		
Förändring av skatteskuld från föregående år	-2 790	-724
Summa skatt på årets resultat	-2 790	-724

*Handwritten notes:*  
 W  
 U CT B  
 R  
 R 76

## Not 16 Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

Område	Fastighetsbeteckning	Bokfört värde	Taxeringsvärde	Marknadsvärde
Wrangels väg	Tappström 3:1	54 974	69 400	122 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	67 154	104 000	163 000
Fårhagsplan	Stockby 3:35	41 655	39 600	66 000
Hovgården	Hovgården 3:22	2 591	5 848	8 600
Kullen	Tappström 1:49	30 970	47 663	92 400
Söderströms väg	Stockby 4:146	46 013	67 800	120 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	57 474	64 765	116 000
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	112 230	103 400	173 000
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	45 789	61 600	106 000
Hertigarnas stall	Drottningholm 1:59	13 817	10 345	19 000
Övergården	Stockby 4:112	5 960	5 154	6 800
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 873	8 885	9 900
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	993	1 474	400
Brunna gruppobstad	Träkvista 1:125	6 344	-	6 800
Herman Palms Plan	Stockby 2:170	8 496	2 920	8 200
		<u>500 333</u>	<u>592 854</u>	<u>1 018 100</u>

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i januari 2015 av DTZ Sweden AB. Värdet har bedömts genom kassaflödesanalys, med utgångspunkt från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav.

Området Svartsjö omfattar 5 st fastigheter som är taxerade som småhus.

Området Brunna gruppobstad är taxerad som specialenhet och har inte åsatts taxeringsvärde.

## Not 17 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Årets förändringar		
-Inköp	<u>383</u>	<u>305</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383	305
-Avskrivningar	<u>-70</u>	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>313</u>	<u>305</u>

Beloppet avser anpassning av förhyrda kontorslokaler, skrivs av över förväntad hyresperiod.

*Handwritten notes:*  
 H. K. W. 13  
 2014 7/4

**Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	16 255	15 829
Under året nedlagda kostnader	24 071	4 112
Under året genomförda omfördelningar	<u>-20 636</u>	<u>-3 686</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>19 690</u>	<u>16 255</u>

**Not 19 Finansiella anläggningstillgångar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
4 (4) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	198	198
8 (8) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	<u>438</u>	<u>438</u>
Summa andelar i bostadsrättsföreningar	636	636
4 andelar i HBV á 10.000 kr	40	40

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ej fakturerad försäljning	75	-
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	204	128
Förutbetalda vägavgifter	646	644
Övriga förutbetalda kostnader	876	861
Övriga poster	<u>420</u>	<u>416</u>
Summa	<u>2 221</u>	<u>2 049</u>

*Handwritten notes in blue ink:*  
M W  
K R  
R O W 11

**Not 21 Förändring av eget kapital**

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>38 422</b>	<b>50 422</b>
Årets resultat	-	-	9 855	9 855
Utdelning	-	-	-130	-130
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>48 147</b>	<b>60 147</b>

Aktiekapitalet består av 10.000 st A-aktier à 1.000 kr.  
Ekerö kommun innehar samtliga aktier.

**Not 22 Upplåning**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<b>Långfristiga</b>		
Skulder till kreditinstitut	414 000	416 400
<b>Summa</b>	414 000	416 400
<b>Kortfristiga</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2 400	2 400
<b>Summa</b>	2 400	2 400
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<u>416 400</u>	<u>418 800</u>
<b>Förfallotider</b>		
<b>Långfristiga skulder med löptider över 5 år</b>		
Skulder till kreditinstitut	=	=
<b>Långfristiga skulder med löptider 1 - 5 år</b>		
Skulder till kreditinstitut	256 400	298 800
<b>Långfristiga skulder med löptider under 1 år</b>		
Skulder till kreditinstitut	160 000	120 000
<b>Summa</b>	416 400	418 800
Checkräkningskredit, limit	15 000	15 000

*Handwritten notes:*  
K  
ke ke R  
W  
R  
R  
14



2014-12-31      2013-12-31

Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2014-12-31 21 månader.

Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2014-12-31 28 månader.

**Not 23    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2014-12-31      2013-12-31

Upplupna räntekostnader	1 171	1 042
Upplupna löner	30	76
Upplupna semesterlöner	321	243
Upplupna pensionskostnader	192	148
Upplupna sociala avgifter	274	227
Förskottsbetalda hyror	5 435	3 897
Övriga poster	<u>1 932</u>	<u>1 098</u>
Summa	<u>9 355</u>	<u>6 731</u>

**Not 24    Ställda säkerheter**

2014-12-31      2013-12-31

**För egna avsättningar och skulder**

Avseende Skulder till kreditinstitut		
Summa	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 25    Ansvarsförbindelser**

2014-12-31      2013-12-31

Borgensåtaganden	<u>98</u>	<u>86</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>98</u>	<u>86</u>

Som säkerhet för skulderna till kreditinstitut har ställts borgen av Ekerö kommun om 435 000 tkr. För säkerheten har erlagts borgensavgift om 0,25 %, storleken har vid låneomsättningar

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'K', 'W', 'R', 'L', 'K', 'R', 'L', 'K'.*

under året prövats och bedömts vara marknadsmässig.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2015-05-06 för fastställelse.

Ekerö 2015 - 03 - 26



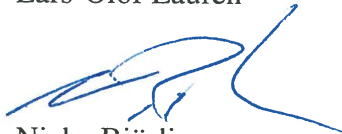
Ingemar Hertz  
ORDFÖRANDE



Stefan Wählin



Lars-Olof Laurén



Nicke Björling



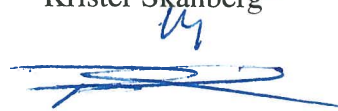
Mats Viker  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Ulric Andersen

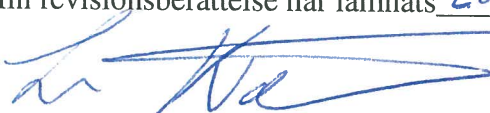


Krister Skånberg



Thomas Swenson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 02



Lars Wallén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i AB Ekerö Bostäder, org.nr 556519-3645

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ekerö Bostäder för år 2014.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ekerö Bostäders finansiella ställning per den 31 December 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ekerö Bostäder för år 2014.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2015-04-02



Lars Wallén  
Auktoriserad revisor